



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE L' AISNE

*Direction départementale
des territoires*

Service Agriculture
Unité Foncier agricole

**ARRÊTÉ FIXANT LES MINIMA ET MAXIMA
DES VALEURS LOCATIVES DES
BÂTIMENTS D'HABITATION
COMPRIS DANS UN BAIL RURAL**

**LE PRÉFET DE L' AISNE
Chevalier de la Légion d'Honneur
Officier de l'ordre national du mérite**

VU le code rural et de la pêche maritime et notamment l'article L 411-11,

VU la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis,

VU la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat,

VU le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pour application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain,

VU l'arrêté préfectoral du 1^{er} octobre 2010 fixant les minima et maxima des valeurs locatives des bâtiments d'habitation compris dans un bail rural,

VU l'arrêté préfectoral du 7 février 2018 donnant délégation de signature à M. Pierre Philippe FLORID, directeur départemental des territoires,

VU l'arrêté préfectoral de subdélégation de signature du directeur départemental des territoires à ses collaborateurs en date du 5 mars 2019,

VU le procès-verbal de la commission consultative paritaire des baux ruraux de l'Aisne du 24 juin 2019,

SUR proposition du directeur départemental des territoires,

ARRÊTE

ARTICLE 1 :

Lorsque les biens loués dans le cadre d'un bail rural comportent une habitation, le loyer des bâtiments d'habitation inclus dans le prix du bail est calculé distinctement de celui des bâtiments d'exploitation et des terres nues. Il est fixé en monnaie entre des minima et des maxima calculés par mètre carré de surface défini conformément aux dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Ce loyer, ainsi que les minima et les maxima, sont actualisés chaque année selon la variation de l'indice de référence des loyers publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques.

Lors de la conclusion du bail l'indice de référence à prendre en compte est le dernier indice trimestriel publié. Lors de l'échéance annuelle du bail le nouvel indice à prendre en compte est le dernier indice connu.

L'indice de référence des loyers au 1^{er} trimestre 2019 s'établit à 129,38. Cet indice sert de référence pour les valeurs locatives fixées à l'article 2 du présent arrêté.

ARTICLE 2 :

Les maisons d'habitation sont classées en quatre catégories. Chaque catégorie fait référence à une habitation type pour laquelle sera appliqué un loyer moyen :

- **Catégorie 1** : maison de caractère, de style ou moderne (moins de 20 ans) bien éclairée aux abords agréables, en bon état d'entretien (intérieur et extérieur), fonctionnelle, bien isolée avec chauffage central, équipée d'une salle de bain avec eau chaude baignoire ou douche, avec WC intérieur indépendant et disposant d'un garage attenant, d'un sous-sol ou de dépendances.
- **Catégorie 2** : maison plus ordinaire de plus de 20 ans, en bon état, comportant les mêmes équipements que ceux de la catégorie 1.
- **Catégorie 3** : maison simple, de situation, d'éclairage et d'ensoleillement moyens, n'ayant pas de vue dégagée, au confort simple mais présentant un état général vétuste, des défauts d'isolation (murs, toits, menuiseries extérieures) et un mauvais agencement des pièces.
- **Catégorie 4** : maison ancienne, disposant de deux pièces minimum, sombre, sans confort, aux normes sanitaires et électriques minimales.

Compte tenu de l'état des lieux, le loyer annuel ramené au m² habitable sera compris entre les minima et maxima suivants :

CATÉGORIE	Valeur locative en € par m ² habitable	
	Minimum	Maximum
1	52,76	73,14
2	36,56	59,84
3	23,27	46,54
4	13,3	26,6

Ce pris est minoré de 50 % pour les m² situés entre 100 et 200 et de 75 % pour les m² situés entre 200 et 250. Un abattement de 100 % sera appliqué au-delà de 250 m².

Une fois la catégorie déterminée, la fixation du prix final entre le minimum et le maximum est principalement en fonction de la situation géographique : économie, environnement, vues, abords, accès ... mais aussi état d'entretien et vétusté du bâtiment (extérieur et intérieur), conception, répartition et fonctionnalité des pièces, type de chauffage et d'isolation, éléments de confort (eau chaude, installation gaz fixe, localisation des WC, baignoire, douche), existence de dépendances (nature, surface, accessibilité).

Lorsque des améliorations sont apportées en cours de bail par le bailleur, la catégorie de la maison pourra être revue. Lorsque les améliorations sont faites par le preneur avec l'accord du bailleur, la catégorie de la maison reste celle appliquée avant les travaux.

ARTICLE 3 :

Les présentes dispositions sont applicables à compter du 1^{er} juillet 2019. Elles s'appliquent aux baux en cours, aux baux renouvelés et aux nouveaux baux.

ARTICLE 4 :

L'arrêté préfectoral du 1^{er} octobre 2010 susvisé est abrogé.

ARTICLE 5 :

Le secrétaire général de la Préfecture et le directeur départemental des territoires sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture.

FAIT A LAON, le **25 JUIN 2019**

Le Directeur départemental adjoint
des territoires

David WITT

